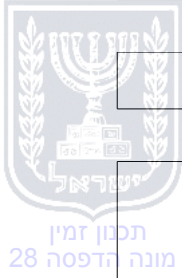


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0853168

חלוקת מגרשים 6,7 (בליאון) שריגים ל-4 מגרשים חדשים



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **מטה יהודה**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : ליאון (שריגים) בעמק האלה.

תכנית המאושרת בתחום חלקות 6-7 הינה מי/200 הקובעת אזור חקלאי ב. בתחום התכנית קיים מבנה המוצע להריסה בתכנית זו. התכנית מציעה איחוד חלקות 6-7 וחלוקה ל-4 מגרשים לשם יצירת 4 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרשים 6,7 (בליאון) שריגים ל-4 מגרשים חדשים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0853168 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.785 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	193975
קואורדינאטה Y	620625

1.5.2 תיאור מקום

מושב שריגים בעמק האלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: לי-און (שריגים)

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לי-און (שריגים)	שריגים (לי-און)	6	

שכונה שריגים הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34300	מוסדר	חלק	6-7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית 200/מי	החלפה	200/מי



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יונס חאזם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יונס חאזם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 07 18/11/2021	יונס חאזם	18/11/2021	1		רקע	השלמת מגרשים
לא	טבלת הקצאה	13: 01 05/04/2022	בדיר יזיד	29/04/2021	1		רקע	טבלאות איזון והקצאה
כן		15: 42 07/12/2021	יונס חאזם	07/12/2021			רקע	תשתיות
לא	מחייב לעניין מספר קומות, גובה מבנים.	08: 54 07/12/2021	יונס חאזם	06/04/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	איחוד וחלוקה	11: 43 04/04/2022	יונס חאזם	16/09/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	סקר עצים	08: 56 07/12/2021	יונס חאזם	04/05/2020		1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		08: 56 07/12/2021	יונס חאזם	16/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מורן יצחק			לי-און (שריגים)	לי-און (שריגים)	11			nisha1@baz eqint.net
	פרטי	אופיר עזו			לי-און (שריגים)	(1)	11			nisha1@baz eqint.net
	פרטי	אברהם עמית			לי-און (שריגים)	לי-און (שריגים)	52			erez_av@ti kshuvprojec t.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שריגים 11.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל-בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יונס חאזם	41091		מסילת ציון	מסילת ציון		02-9917868		tsion198@wa lla.com
שמאי	שמאי	יוסף אורון	668		בית שמש	השבעה (1)	8			Oronyossi@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	כפר קאסם	47			yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת : במרכז העיר הוותיקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה וקביעת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול חלקות 6,7 ל- 4 מגרשים חדשים 6A, 6B, 7B, 7A.
2. קביעת זכויות בניה למגרשים החדשים
3. קביעת קוי בניין
4. הוראות לעניין תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות לחניה.
6. מתן הוראות לביצוע הריסה.
7. מתן הוראות בעניין איחוד וחלוקה.
8. קביעת הוראות לבינוי ותשתיות.
9. קביעת הוראות לעצים בוגרים.
10. הוראות לניהול מי נגר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	6A, 6B, 7A, 7B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	6A, 6B, 7B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	6B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	6A, 6B, 7A, 7B
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	6A, 6B, 7A, 7B

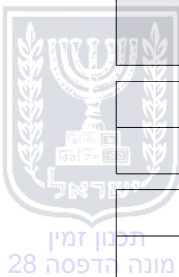
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	1,785	100
סה"כ	1,785	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,780.94	100
סה"כ	1,780.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושי תומכי תיירות בהתאם לתכנית מס. 151-038706</p> <p>2. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבינוי יהיו כפופות להוראות המרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ואת ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת</p> <p>2. מבקש ההיתר בניה יבצע את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב, וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית,</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניות יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה/גדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>ד</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום. תכנית לצרכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>ג. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' (בהסכמה) התכנית היא תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג סימן ו' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לנספח איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה המצורפים לתכנית</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p> <p>ה</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר קומות המרבי כמצוין בתכנית זו הינו מחייב וכל חריגה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	התשס"ב - 2002.
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עלי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופה בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ואת ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת. 2. מבקש ההיתר בניה יבצע את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב, וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, 3. קבלת אישור פיקוד העורף לנושא מיגון. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר על ידי מבקש ההיתר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (1)	2.2	1	45	45	200			20	180	446.25	6A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
				7.5	2.2	1	45	45	200			20	180	446.25	6B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
				7.5	2.3	1	45	45	200			20	180	446.25	7A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
		1	2	7.5	2.2	1	46	57	270		30	20	220	446.25	7B	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(2)	6A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	(2)	
	6B	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
	7A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
	7B	מגורים	מגורים בישוב כפרי		

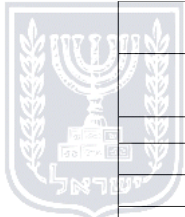
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.50 מ' עם גג שטוח ו- 8.50 מ' עם גג רעפים מעל מפלס הכניסה הקובעת...

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	לא תותר בניה בשלבים .	הבניה בכל מגרש תתבצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28





תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס. 151-0853168

תמ"א 35	סה"כ	מס. יחידות מוצעות עפ"י תכנית מס. 151-0853168	מס. יחידות מאושרות		
			מס' יחידות	מס' תכנית	
			7 (תשריט)	עפ"י תכנית מי/310/ח	
			202 (ס"ק 20)	עפ"י תכנית מי/310/ב	
			6 (תשריט)	עפ"י תכנית מי/310/ה	
			92 (6 ד')	עפ"י תכנית מי/310/י	
לפי ס"ק א ו-ב בישוב עד 500 יחידות ניתן להוסיף 5% עפ"י שינוי מס.1	324	2	307		סה"כ
					הערות





07.12.2021

תכנון אדריכלי ותשתיות בנין עיר



סיוון אדריכלות ©

Sivan Architecture

תכנית מס. 151-0853168

הסבר השפעה על תשתיות

1. תכנית זו מוסיפה 2 מגרשים חדשים לישוב שריגים (ליאון)
2. בנספח המצורף (תשתיות) החניות המוצעות בתוך המגרשים
3. בישוב קיימות תשתיות של מבנה ציבור, כבישים, תקשורת, וביוב
4. תשתיות אלה יכולות לתת מענה ל-2 מגרשים המוצעות בתכנית זו.

מס' יחידות מאושרות	מס' יחידות מוצעות עפ"י תכנית מס. 151-0853168		סה"כ	תמ"א 35
	מס' יחידות	מס' תכנית		
	7 (תשריט)	עפ"י תכנית מי/310ח		
	202 (ס"ק 20)	עפ"י תכנית מי/310ב		
	6 (תשריט)	עפ"י תכנית מי/310ה		
	92 (6 ד')	עפ"י תכנית מי/310י		
סה"כ	307	2	324	לפי ס"ק א ו-ב בישוב עד 500 יחידות ניתן להוסיף 5% עפ"י שינוי מס. 1.0
הערות				השפעות על תשתיות" תוספת של 2 יחידות דיור על הקיים ומתבססת על דרכים מאושרות קיימות, חיבור לתשתיות קיימים וכן לגבי מבני ציבור שיכולים לתת מענה לתוספת המוצעת.